تملك الدولة (الملك الخاص) للعقارات في إطار دعاوى الاعتداء المادي: الإكراهات المطروحة والحلول الممكنة

State Ownership (Sovereign Ownership) of Real Estate within the Framework of Physical Encroachment Lawsuits: Challenges Presented and Possible Solutions

أ. **حميد بارج:** باحث في سلك الدكتوراة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الشريعة بفاس– المغرب

Mr. Hamid Barj: PhD researcher: Sidi Mohamed Ben Abdellah University, Faculty of Sharia, Fez – Morocco

Email: hamidloqman2020@gmail.com

DOI: https://doi.org/10.56989/benkj.v4i7.1086

الملخص:

تروم هذه الدراسة إلى معالجة إشكالية تطرحها الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في إطار دعاوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية، حيث يتم النطق من طرف القضاء الإداري بالنقل الجبري للملكية مقابل تعويض يؤدى لفائدة المالك المعتدى على ملكيته، غير أنه رغم ذلك يتعذر نقل ملكية العقار موضوع الحكم في اسم الدولة (الملك الخاص)، الأمر الذي يخلق وضعا شاذا، يتجلى في بقاء العقار في ملكية صاحبه رغم الحكم بنقل ملكيته في إطار الاعتداء المادي، وذلك بالنظر لوجود مجموعة من الإكراهات والصعوبات القانونية والعملية، الأمر الذي يحتم التفكير في اقتراح حلول قانونية من شأنها تجاوز هذه الصعوبات، وبالتالي التمكن من نقل ملكية العقار في اسم الدولة (الملك الخاص)، هذا تهدف هذه الدراسة التطرق إليه والإجابة عنه.

الكلمات المفتاحية: تملك الدولة للعقارات، الملك الخاص، دعاوى الاعتداء المادي.

Abstract:

This study aims to address the issue raised by judicial rulings and decisions within the framework of lawsuits regarding physical encroachments on property ownership. In such cases, administrative courts may pronounce compulsory transfer of ownership with compensation paid to the aggrieved owner. However, transferring ownership of the property, which is under state (sovereign) ownership, remains problematic. This creates an anomalous situation where the property remains in the possession of its owner despite a court ruling for its transfer due to physical encroachment. This is due to various legal and practical challenges, necessitating the proposal of legal solutions to overcome these obstacles and facilitate the transfer of property ownership to the state (sovereign). This study seeks to explore and address these challenges.

Keywords: State ownership of real estate, private property, physical assault claims.

المقدمة:

ما فتئ القضاء الإداري يتصدى لأعمال الإدارة المشوبة بعيب عدم المشروعية، عن طريق إلغاء قراراتها المشوبة بالشطط في استعمال السلطة والحكم بالتعويض لفائدة المتضررين، جبرا للضرر الذي لحقهم جراء ثبوت المسؤولية الإدارية عن فعل الاعتداء المادي[1] الذي طال حريات الأشخاص أو أموالهم أو ممتلكاتهم.

ويعتبر الاعتداء المادي على الملكية العقارية من بين المجالات التي وقف لها القضاء الإداري سدا منيعا، رافضا بذلك إقرار إمكانية نقل الملكية مقابل التعويض المحكوم به، مستندا في ذلك على عدم جواز إضفاء المشروعية على عمل غير مشروع، ويعتبر الإدارة مطالبة عند رغبتها في تسوية وضعية العقار الذي أدت ثمنه أن تسلك مسطرة نزع الملكية.

غير أنه، أمام إصرار الإدارة على المطالبة بنقل ملكية العقار المعتدى عليه، مقابل التعويض المحكوم به، وفي إطار الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة، ومن منطلق الحفاظ على المال العام، تم التراجع عن التوجه القاضي بعدم إضفاء المشروعية على فعل الاعتداء، وتبنى القضاء الإداري توجها مغايرا أقر من خلاله ضرورة التلازم بين دفع الإدارة أو من يقوم مقامها للتعويض عن الاعتداء المادي ونقل الملكية إليها، واعتبر القول بدون ذلك مجانبة لأحكام نظرية الإثراء بلا سبب، حيث يترتب عن عدم الأخذ بذلك حدوث إثراء في ذمة المالك بحصوله على تعويض مادي دون فقده ملكية العقار المذكور، وافتقار ذمة الإدارة بدفعها مبلغ التعويض دون حصولها مقابل ذلك على ملكية هذا العقار.

وعلى الرغم من أن القضاء الإداري استقر على إصدار أحكام وقرارات قضائية تقضي بالنقل الجبري للملكية موضوع الاعتداء المادي مقابل التعويض المحكوم به، إلا أن مسألة تسوية الوضعية القانونية للعقار في اسم الدولة (الملك الخاص)، عن طريق الحيازة والتقييد بالصكوك العقارية لازالت تطرح العديد من الإشكالات نابعة من وجود مجموعة من الصعوبات والإكراهات القانونية والعملية، الأمر الذي يتطلب بلورة بعض الحلول القانونية التي من شأنها تمكين الدولة من تملك العقار المتأتي من البت في دعاوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية.

---

[1] يعتبر الاعتداء المادي تصرف يصدر عن الإدارة أثناء قيامها بنشاط مادي تنفيذي ويتسم بعدم المشروعية الجسيم والظاهر، لاعتدائه على حق الملكية الخاصة أو مساسه بحرية من الحريات العامة المصونة بالدستور، فهو إذن كل عمل لا صلة له مطلقا بتطبيق نص قانوني أو تنظيمي أو حتى بإحدى الصلاحيات المسندة للإدارة (أمال المشرفي: الاعتداء المادي للإدارة في العمل القضائي للمحاكم الإدارية بين التطور والتراجع، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة، عدد 47، طبعة 2004، ص 35).

إشكالية البحث:

تتجلى الإشكالية الرئيسية التي يتعين على هذا البحث الإجابة عنها فيما يلي: "ماهي عوائق تملك الدولة للعقارات في إطار دعاوى الاعتداء المادي؟ وما هي الحلول الممكنة لتجاوز الصعوبات المطروحة؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة سيتم مقاربة موضوع البحث باعتماد مناهج البحث والخطة التالية.

أهداف البحث:

يرمي الباحث من وراء معالجة هذا الموضوع بلوغ الأهداف التالية:

- توجيه عناية الباحثين وعموم المهتمين إلى أن هناك وضعا شاذا تخلقه أحكام نقل الملكية الصادرة في إطار دعاوى الاعتداء المادي، يتجلى في بقاء ملكية العقار في اسم مالكه الأصلي رغم صدور حكم يقضي بالنقل الجبري.
- الوقوف على الإكراهات والصعوبات القانونية والعملية التي تحول دون تسوية وضعية العقار موضوع الحكم بالنقل الجبري للملكية، ودون تمكن الدولة (الملك الخاص) من حيازته القانونية.
- اقتراح بعض الحلول القانونية التي من شأنها تجاوز المعيقات القانونية والعملية المطروحة بخصوص نقل الملكية لفائدة الدولة (الملك الخاص) استنادا للأحكام والقرارات القضائية القاضية بالنقل الجبري للملكية في إطار دعاوى الاعتداء المادي.

أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع "تملك الدولة (الملك الخاص) للعقارات في إطار دعاوى الاعتداء المادي" أهمية بالغة، بالنظر للقيمة الاقتصادية والاجتماعية التي يحتلها العقار، والدور الذي يلعبه في إحداث المرافق والتجهيزات العمومية اللازمة للإدارة من أجل ممارسة أنشطتها الإدارية، حيث يعتبر الأرضية الأساسية لتشييد هذه المرافق.

كما تتجلى أهمية هذا الموضوع، في كون العقارات موضوع دعاوى الاعتداء المادي التي صدرت بشأنها أحكام قضائية تقضي بالفقد الجبري لملكيتها، تشكل نسبة مهمة ورصيدا عقاريا يمكن أن يشكلا رقما إضافيا في سجل ممتلكات أملاك الدولة، إذا ما تم تصفية وضعيته عن طريق نقل الملكية لفائدة الدولة (الملك الخاص)، وبالتالي وفي ظل بقاء هذه العقارات بدون تسوية تحرم الدولة من تثمين هذا الرصيد العقاري وتدبيره، ومن إمكانية إعادة تداوله واستعماله تماشيا مع

التطورات التي يشهدها المجتمع، وعلى هذا الأساس يبقى من الأهمية بمكان إيلاء آلية التملك في إطار الاعتداء المادي ما تستحق من الدراسة، خصوصا في ظل تنامي الظاهرة، وتكريس القضاء الإداري للتوجه القاضي بالنقل الجبري للملكية مقابل التعويض.

منهج وخطة البحث:

سيتم تناول هذا الموضوع باعتماد المنهج الوصفي التحليلي، الذي يقوم على عملية تفكيك إشكالية البحث، عبر تتبع ورصد النصوص القانونية، التي تشكل الإطار القانوني لعملية التملك واكتساب الملكية العقارية، وتحليلها بالاعتماد على شروحات فقهاء القانون، وكذا رصد توجه العمل القضائي والإداري في علاقته بالاعتداء المادي على الملكية العقارية، سواء في مرحلة سير الدعوى، أو أثناء مرحلة التنفيذ.

وقد اقتضت طبيعة الموضوع تناوله انطلاقا من مبحثين اثنين على الشكل التالي:

- المبحث الأول: الإكراهات المطروحة بخصوص تملك الدولة للعقارات في إطار دعاوى الاعتداء المادي.
- المبحث الثاني: الحلول القانونية الممكنة لنقل الملكية لفائدة الدولة في إطار دعاوى الاعتداء المادي.

المبحث الأول: الإكراهات المطروحة:

إن الحكم بالنقل الجبري للملكية في إطار دعاوى الاعتداء المادي قد يبقى حبرا على ورق ولا يتجسد على أرض الواقع عن طريق عملية تنفيذ الحكم، بتمكين الدولة من الحيازة القانونية للعقاري بنقل الملكية في اسمها، ومرد ذلك وجود مجموعة من الإكراهات تعترض عملية تملك الدولة للعقارات المتأتية من البت في دعاوى الاعتداء المادي، تتجلى بالأساس في صعوبات قانونية (المطلب الأول) وإكراهات عملية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الصعوبات القانونية

قد تبادر مديرية أملاك الدولة في إطار الصلاحيات والاختصاصات المخولة لها في مجال تكوين الملك الخاص للدولة، وتصفية وضعية العقارات التي تأوي المرافق والتجهيزات العمومية للدولة، إلى نقل ملكية العقار موضوع الاعتداء المادي الذي حكم على مالكه بالفقد الجبري مقابل تعويض، إلا أنها تصطدم بصعوبات قانونية تتجلى بالأساس في نسبية آثار الأحكام (أولا)، وغياب الإطار القانوني (ثانيا).

أولا: نسبية آثار الأحكام

تعد الأحكام والقرارات القضائية من بين وسائل الإثبات في قانون الالتزامات والعقود المغربي، وقد عالجها المشرع في الفصل 451 ضمن الفرع الرابع المتعلق بالقرائن المقررة بمقتضى القانون، وعلى هذا الأساس فالملكية العقارية يمكن أن تكتسب لفائدة الدولة عن طريق حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به.

وفي هذا الصدد، كثيرا ما تتضمن الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في إطار دعاوى الاعتداء المادي في منطوقها الحكم بالنقل أو الفقد الجبري للملكية لفائدة الدولة المغربية (وزارة التربية الوطنية، أو وزارة العدل أو وزارة الصحة)، على اعتبار أن أحد هذه القطاعات الوزارية هي من قامت بفعل الاستيلاء على عقار الغير واستغلاله وإقامة المنشأة أو المرفق العمومي على الملك، وهذا ما حدث في قضية اعتداء مادي على ملكية عقارية مورس من طرف وزارة التربية الوطنية قضت فيها محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط على الدولة (الملك الخاص) والدولة المغربية في شخص الوزير الأول ووزير التربية الوطنية ووزير الداخلية والوكيل القضائي للمملكة "بتأييد الحكم المستأنف في مبدئه، مع تعديليه جزئيا وذلك بجعل مبلغ التعويض المحكوم به في مواجهة الدولة المغربية (وزارة التربية الوطنية) في شخص ممثلها القانوني، مع الحكم بنقل ملكية مساحة 2203 متر مربع من القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 1333/ف الملك المسمى "الخاينة" الكائن بصفرو، لفائدة الدولة المغربية (وزارة التربية الوطنية) في شخص ممثلها القانوني مقابل التعويض المذكور أعلاه"[1].

في هذا الإطار، وبالنظر لكون القرار تضمن في منطوقه الحكم بالنقل الجبري للملكية مقابل التعويض المحكوم به، وباعتبار وزارة التربية الوطنية غير مختصة وليست لها الصفة لتملك العقارات ولا تتوفر على الإطار القانوني الذي يخول لها ذلك، ولإن الدولة (الملك الخاص) صاحبة الصلاحية لتوفير الوعاء العقاري للإدارات العمومية وتخصيصه لفائدتها، وفي إطار التضامن بين الوزارات، ومن منطلق الحفاظ على المال العام، قد تعمد إلى تصفية وضعية العقار موضوع الحكم بالنقل الجبري للملكية عن طريق تحفيظه ونقل ملكيته في اسمها، غير أنها تصطدم في أحايين كثيرا بكونها غير مشمولة بمنطوق الحكم.

[1] قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 1500 صادر بتاريخ 01 أبريل 2014 في الملف عدد 430/12/6، غير منشور.

فلئن كانت الأحكام والقرارات القضائية بصفة عامة تكتسي حجية[1]وقوة في إثبات الوقائع المادية التي حققها القاضي، وعلى هذا الأساس يتعين على الجميع احترام الأحكام النهائية الصادرة عن القضاء[2]، فإن قاعدة نسبية آثار الأحكام واقتصار مفعولها على طرفيها، المقررة بمقتضى الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود[3] تحول دون تملك الدولة للعقار موضوع الاعتداء المادي، على اعتبار أن الدولة (الملك الخاص) غير معنية بمنطوق الحكم ولا يسري أثره عليها.

وبالتالي، فعلى الرغم من أن الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في إطار دعاوى الاعتداء المادي قد تتضمن في منطوقها النقل الجبري للملكية لفائدة الإدارة المسؤولة عن فعل الاعتداء مقابل التعويض، فإن مسألة الحيازة القانونية للعقار عن طريق تحفيظه في اسم الدولة (الملك الخاص)، تبقى أمرا متعذرا من الناحية القانونية، نظرا لكون مديرية أملاك الدولة غير مشمولة بمنطوق الحكم أو القرار القضائي، ولا يسري أثره عليها، وإنما تمتد حجيته وأثره إلى الإدارة التي استولت على العقار دون سند أو قانون، وهي في القرار القضائي السالف الذكر وزارة التربية الوطنية التي عمدت إلى تشييد المؤسسة التعليمية خارج إطار القانون.

[1] يقصد بالحجية في ميدان الأحكام حسب الدكتور عبد المنعم عبد العظيم، هي أن الأحكام التي يصدرها القضاة تكون حجة بما فصلت فيه، بما لا يجوز معه مناقشة أو مناقضة موضوع الحكم في قضاء لاحق (عبد لمنعم عبد العظيم، حجية الأمر المقضي، بحث منشور في مجلة العدالة، العدد 16 أبو ظبي، 1977، ص 41)، وهي على نوعين: الحجية النسبية وهي تلك التي يقتصر أثرها على الخصوم في الدعوى التي صدر بشأنها الحكم، وعلى النزاع ذاته الذي فصل فيه محلا وسببا، ويشترط لإعمال هذه الحجية اتحاد الخصوم واتحاد الموضوع واتحاد السبب (أشرف اسماعيل عزب: حدود رقابة القاضي في الشريعة الاسلامية، ط/1، جامعة القاهرة كلية الحقوق، 2011، ص 250)، والحجية المطلقة وهي لا تخضع أعمالها لأي شرط من الشروط السابقة، فأثر الحكم يمتد بحجيته إلى الكافة، أي الخصوم وغير الخصوم في الدعوى، ونظرا لكون الحكم الحائز للحجية المطلقة متحررا من شرط اتحاد السبب، فإن الحكم يعمل أثره ويحق التمسك به في أي دعوى، ولو اختلفت في سببها عن الدعوى التي صدر بشأنها الحكم الحائز للحجية المطلقة (عزيزة الشريف: دراسة في الرقابة الدستورية التشريعية، مطبعة الفيصل، 1995، ص 106).

[2] الفصل 26 من الدستور.

[3] ينص الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود على أنه: "قوة الشيء المقضي به لا تثبت إلا لمنطوق الحكم، ولا تقوم إلا بالنسبة إلى ما جاء فيه، أو ما يعتبر نتيجة حتمية ومباشرة له، ويلزم:

- أن يكون الشيء المطلوب هو نفسه ما سبق طلبه.
- أن تؤسس الدعوى على نفس السبب.
- أن تكون الدعوى قائمة بين نفس الخصوم ومرفوعة منهم وعليهم بنفس الصفة،

ويعتبر في حكم الخصوم الذين كانوا أطرافا في الدعوى ورثتهم وخلفاؤهم حين يباشرون حقوق من انتقلت إليهم منهم باستثناء حالة التدليس والتواطؤ. (ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود كما تم تعديله وتتميمه).

ثانيا: غياب الإطار القانوني

من بين الإكراهات والصعوبات القانونية التي تحول دون تملك الدولة (الملك الخاص) للعقارات في إطار دعاوى الاعتداء المادي، هناك غياب الإطار القانوني الذي يخول لمديرية أملاك الدولة الحيازة القانونية للعقار المتأتي من دعاوى الاعتداء المادي عن طريق نقل ملكيته في اسمها، على اعتبار أن النصوص القانونية الخاصة المنظمة لاختصاصات مديرية أملاك الدولة، سيما المرسوم رقم 2-07-995 صادر في 23 من شوال 1429 (23 أكتوبر 2008) بشأن اختصاصات وتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية، والقواعد العامة التي تأطر عملية وأسباب التملك، المتمثلة في مدونة الحقوق العينية لا تتيح إمكانية تملك العقار خارج الضوابط القانونية المنصوص عليها في هذه القوانين.

وفي هذا الإطار، تنص المادة 13 من المرسوم المتعلق باختصاصات وتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية، على أنه: "تتولى مديرية أملاك الدولة القيام باقتناء العقارات والحقوق العينية العقارية بالتراضي أو عن طريق القيام طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بغرض تخصيصها لفائدة القطاعات الحكومية قصد إيواء مرافقها العمومية.

- حيازة وتدبير الممتلكات الصادرة في حق أربابها أحكام غيابية أو الموضوعة تحت العقل أو المصادرة أو المتأتية من التركات الشاغرة أو الهبات والوصايا طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل[1].

وعلى هذا الأساس، يتبين من خلال المادة المذكورة أن الآلية القانونية المخولة للدولة (الملك الخاص) من أجل اكتساب ملكية العقارات، وتخصيصها لفائدة الإدارات العمومية من أجل إحداث مرافقها العمومية، تتجلى في مسطرة الاقتناء، إما بالتراضي في إطار القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود المنظمة لعملية عقد البيع، وكذا النصوص القانونية المضمنة بمدونة الحقوق العينية، والقانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، أو عن طريق نزع الملكية استنادا للقانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، بالإضافة إلى الوصايا والهبات وعقوبة المصادرة.

وعلاوة على ذلك، وبالرجوع للقواعد القانونية العامة المنصوص عليها في مدونة الحقوق العينية التي تنظم وتحدد أسباب كسب الملكية، يلاحظ أن المواد من 222 إلى 312 التي

[1] مرسوم رقم _2-07-995صادر في 23 من شوال 1429 (23 أكتوبر 2008) بشأن اختصاصات وتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية، الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 6 نونبر 2008.

خصصت لذلك حصرت هذه الأسباب في: العقد، إحياء الأراضي الموات والحريم، الالتصاق بالعقار، الحيازة، الميراث والوصية، المغارسة، الهبة، الصدقة والشفعة، وما لم تتطرق إليه المدونة يرجع فيه إلى قانون الالتزامات والعقود فإن لم يوجد نص يرجع إلى الراجح والمشهور وما جرى به العمل في الفقه المالكي[1] .

ومما سبق، يتضح أنه لا مجال لإعمال الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في إطار الاعتداء المادي في كسب الملكية لفائدة الدولة، وإن كانت تنص بصيغة صريحة على الفقد الجبري للملكية، نظرا لكون المقتضيات القانونية التي تؤطر تملك الدولة (الملك الخاص) للعقارات، وتحدد مصادر التملك بصفة عامة لا تتضمن ذلك، وبالتالي تظل مسألة غياب الإطار القانوني أحد أبرز العوائق القانونية التي تقف حجرة عثرة أمام تسوية مديرية أملاك الدولة لوضعية العقار المتأتي نتيجة دعاوى الاعتداء المادي وتحفيظه في اسمها، رغم أنه قد تكون في بعض الأحيان مشمولة بمنطوق الحكم، ويزداد الأمر صعوبة وتعقيدا إذا اقتصر مفعول الحكم وحجيته على الإدارة التي امتدت يدها إلى العقار دون احترام للقانون أو بدون ترخيص من الملاك.

إن الصعوبات المطروحة أمام الدولة (الملك الخاص) بالنسبة لتملك العقارات الناتجة عن البت في دعاوى الاعتداء المادي، لا تقتصر على الجانب القانوني، المتمثل في غياب الإطار التنظيمي والتشريعي وكذا حجية آثار الأحكام، بل تتعدى ذلك إلى إكراهات عملية، تختلف حسب الوضعية القانونية للعقار الذي لا يعدو أن يكون إما محفظا أو في طور التحفيظ، أو غير محفظ.

المطلب الثاني: الصعوبات العملية

إن الصعوبات والمعيقات التي تعترض تملك الدولة (الملك الخاص) للعقارات المتأتية من الحكم في دعاوى الاعتداء المادي، وتحول دون تصفية وضعيتها القانونية، لا تنحصر في الجانب المرتبط بالنصوص القانونية، بل تتعدى ذلك إلى الشق العملي، الذي تتدخل فيه كل من مديرية أملاك الدولة التي ترجع لها الصفة في اكتساب ملكية العقارات التي تحتضن مرافق عمومية تابعة لقطاعات حكومية، وكذا إدارة المحافظة على الأملاك العقارية التي تعد الجهة المختصة بتلقي طلبات تقييد وتحفيظ العقارات، وتختلف هذه الصعوبات العملية حسب الوضعية القانونية للعقار، الذي قد يكون غير محفظ (أولا) أو محفظ أو في طور التحفيظ (ثانيا).

[1] القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432هـ 22 نونبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نونبر 2011)، 5587، المواد من 222 إلى 312.

أولا: بالنسبة للعقارات غير المحفظة

غني عن البيان أن العقارات غير المحفظة، ليست بمنأى عن الترامي والاستيلاء عليها من طرف الإدارات العمومية، في غياب اتباع أي مسطرة بهذا الخصوص، تحت ذريعة الاستعجال، أو تعقد وطول المساطر وتحقيق المصلحة العامة.

وبالتالي، في حال ثبوت مسؤولية الإدارة عن فعل الاعتداء المادي أمام القضاء الإداري، فإن هذا الأخير لا يتوانى في الحكم بالتعويض لفائدة المتضرر عن الحرمان من الاستغلال والفقد الجبري للملكية، مقابل الحكم بنقل الملكية لفائدة الإدارة المعتدية، أو لفائدة الدولة (الملك الخاص) إذا كانت المقالات الرامية إلى التعويض عن الاعتداء المادي مقدمة بحضورها، وفي جميع الأحوال وبغض النظر عن معيار طرفية الدولة، فإن القرارات القضائية التي تضمن منطوقها الحكم لفائدة الدولة (الملك الخاص) بنقل الملكية مقابل التعويض يتعذر تحفيظها في اسمها على صعيد المحافظات العقارية، على اعتبار أن إيداع مطالب لتحفيظها يقتضي من أصحابها الإدلاء برسوم تملكهم طبقا للقانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، الذي ينص فصله الثالث عشر على أنه: "يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية، مقابل وصل يسلم له فورا، مطلبا موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة، يتضمن لزوما..... بيان أصل التملك، كما ينص الفصل 14 من نفس القانون على أنه "يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصولا أو نسخا رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك"[1].

وعلى هذا الأساس، واعتبارا لكون القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري يؤكد على ضرورة إرفاق مطلب التحفيظ المقدم لدى المحافظ العقارية بالوثائق التي تثبت ملكية العقار، وتحدد هويته والحقوق العينية المترتبة عليه، وفي ظل ترسخ فكرة الاعتداء المادي لدى الملاك وعدم الرضى بالأمر الواقع، فإنه يصعب الحصول على سندات وأصول الملكية، وبالتالي يتعذر تحفيظ ونقل ملكية العقار الذي صدر بشأنه قرار قضائي يقضي بنقل الملكية لفائدة الدولة في إطار دعوى اعتداء مادي، فضلا على أن فعل الاعتداء من شأنه تعسير عملية التواصل وفتح قنوات الحوار بين الملاك والدولة (الملك الخاص).

ومن جهة أخرى، تكمن الصعوبة أمام الدولة (الملك الخاص) في تملك العقار الذي آل إليها عن طريق دعاوى الاعتداء المادي، في كون أنه أحيانا قد لا يتوفر لدى أصحاب العقارات

[1] من القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 25 ذي الحجة 1432هـ (22 نونبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نونبر 2011، ص 5575، الفصلين 13 و14.

موضوع الاعتداء المادي وثائق تثبت ملكيتهم، ويكون سندهم في الملكية الحيازة الهادئة والمستمرة، وعدم المنازع، بحيث إن العقار توارثوه أبا عن جد، وينسبونه لنفسهم والناس ينسبونه إليهم كذلك.

وبالإضافة إلى ذلك، تطرح عملية تملك العقارات غير المحفظة التي آلت إلى الدولة (الملك الخاص) في إطار المسؤولية الإدارية عن فعل الاعتداء المادي على حق الملكية العقارية إشكالية التعرضات، التي قد تطال مطالب التحفيظ المقدمة باسم الدولة (الملك الخاص)، بحيث إن ملاك تلك العقارات، وبالنظر لعدم وجود علاقة تعاقدية وترابطية بينهم وبين الدولة (الملك الخاص) من شأنها تمكين إدارة أملاك الدولة من تملك العقار، يعمدون إلى التعرض على مطالب التحفيظ المنصبة على عقاراتهم المحتلة بدون سند قانوني والمستولى عليها من طرف الإدارات، ويدعمون تعرضهم بالسندات والوثائق التي تثبت هويتهم وملكيتهم للحق العيني الذي يدعون استحقاقه، وبالتالي فإن عملية التعرض على مطلب التحفيظ المودع من طرف الدولة (الملك الخاص) تحول دون مواصلة عملية تحفيظ العقار في إطار المرحلة الإدارية للتحفيظ، ويكون مآل المطلب الإحالة على القضاء من أجل البت في التعرضات المنصبة عليه.

والجدير الذكر أنه، غالبا ما تؤول ملكية العقار موضوع التعرض الذي اكتسبته الدولة في إطار دعاوى الاعتداء المادي إلى أصحابه، الذين يتوفرون على سند وأصل الملكية، التي تبقى أقوى من قرينة الحيازة التي تتوفر عليه الدولة وتعززها بالحكم القضائي الناقل للملكية، هذا الحكم الذي رغم حجيته، يبقى مستعصي التنفيذ في ظل عدم مشروعية فعل الاعتداء.

ثانيا: بالنسبة للعقارات المحفظة أو التي في طور التحفيظ

تكتسي العقارات المحفظة مناعة وحصانة ضد إمكانية الاعتداء على حيازتها القانونية، غير أنه من الناحية الواقعية قد يتعرض هذا الصنف من العقارات للترامي عليه من طرف الإدارات العمومية، الأمر الذي يضطر مالك العقار للجوء إلى القضاء الإداري من أجل المطالبة بتوفير الحماية القضائية، وذلك باستصدار قرار حائز لقوة الشيء المقضي به يقضي بطرد المحتل أو بهدم المنشأة العمومية والتعويض عن الحرمان من استغلال العقار.

ووعيا من القضاء الإداري بالأضرار المترتبة عن هدم المرفق العمومي الذي تم تشييده وشرع في إسداء خدماته للعمومي، وتفاديا لعرقلة عمل الإدارة، وفي إطار الموازنة بين المصالح والأضرار، غالبا ما يحكم بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال مقابل النقل الجبري للملكية لفائدة الدولة أو الإدارة المسؤولة عن فعل الاعتداء.

وفي هذا الصدد، وعلى فرض ارتأت الدولة (الملك الخاص) الشروع في عملية تقييد حكم الاعتداء المادي القاضي بالنقل الجبري للملكية، فتعترض سبيلها بعض الصعوبات العملية، تتجلى

في كون العقار المحفظ موضوع النزع الكلي للملكية في إطار الاعتداء المادي تظل حيازته القانونية المثبتة بالرسم العقاري في اسم مالكه، وبالتالي يتعذر تقييد ونقل ملكية العقار الذي آل إلى الدولة (الملك الخاص) بطريق النزع الجبري غير المباشر للملكية، نظرا لكون الأمر يتطلب توافق إرادتين على إبرام تصرف ناقل للملكية يتم تحريره وجوبا وتحت طائلة البطلان بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض، ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك، وهو ما ينتفي في حالة الحكم بالفقد الجبري للملكية المبني على البت دعاوى الاعتداء المادي، بحيث لا مكان في هذا الإطار لمبدأ سلطان الإرادة.

أما بالنسبة للعقارات التي في طور التحفيظ أو المحفظة التي يتم تشييد المرفق الإداري العمومي على جزء من مساحتها الكلية، فإن مسألة نقل ملكيتها لفائدة الدولة بناء على الحكم الصادر عن القضاء الإداري في إطار دعاوى الاعتداء المادي، يتطلب الإدلاء بالشهادة الإدارية للتقسيم باعتبارها وثيقة أساسية نصت عليها مقتضيات قانون التعمير، والتي يعود للملاك الصفة في طلبها من مصالح الجماعات الترابية، علاوة على إعداد الملف التقني الذي يعتبر تصرفا قانونيا يتوقف نفاذه والقيام به على إذن وموافقة من صاحب الملك، وهو الأمر الذي يتم رفضه في غالب الأحيان من طرف المتضررين من عملية الاستيلاء على العقار.

إن بقاء الحيازة القانونية للعقارات موضوع الفقد الجبري للملكية بيد ملاكها الأصليين رغم تلقيهم لتعويضات مادية قد تفوق أحيانا تلك المحكوم بها في إطار مسطرة الاقتناء بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية، لا شك أنها تحول دون تثمين وتدبير وترشيد هذا الرصيد العقاري، الذي يعتبر مالا عاما ينبغي الانكباب على تصفية وضعيته القانونية، وهو الأمر الذي يدعو إلى التفكير في إيجاد حلول ومقترحات قانونية للصعوبات التشريعية والعملية المطروحة، وهو ما سيتم تناوله في المبحث الموالي من هذا المقال.

المبحث الثاني: الحلول القانونية الممكنة

لا شك أن الصعوبات القانونية والعملية، التي تقف عائقا دون تسوية وضعية العقار المتأتي نتيجة البت في دعاوى الاعتداء المادي، ونقل ملكيته في اسم الدولة (الملك الخاص)، لا زالت تشغل بال الدولة وجميع المهتمين، خصوصا وأن المسألة تتعلق بالمال العام وضرورة الحفاظ عليه، والموازنة بين الحقوق والواجبات، وهو الأمر الذي كان دافعا للقضاء الإداري للحكم بالفقد الجبري للملكية مقابل التعويض.

وبغية تذليل الصعوبات والإكراهات القانونية والعملية المطروحة، ومن أجل تمكين الدولة (الملك الخاص) من الحيازة القانونية للعقار، وتكريس توجه اجتهاد القضاء الإداري القاضي بالنقل

الجبري للملكية في إطار دعاوى الاعتداء المادي، يقترح تقديم مقالات لتفسير الأحكام والقرارات القضائية القاضية بالنقل الجبري للملكية (المطلب الأول)، أو إبرام اتفاق بالمراضاة مع الملاك المستفيدين من التعويض (المطلب الثاني) أو المطالبة بنقل الملكية لفائدة الدولة (الملك الخاص) (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تفسير الأحكام والقرارات القاضية بالنقل الجبري للملكية

يعتبر الحكم القضائي النهائي بمثابة الحد الفاصل في موضوع كل منازعة عقارية، لما يتميز به من حجية الشيء المقضي فيه، منتجا آثاره بين طرفي النزاع من جهة وبالنسبة للغير من جهة أخرى، لكن قوة الحكم القضائي، تكمن في وجوب تنفيذه من طرف المحافظ العقاري، فيسعى الطرف الذي يكون الحكم في صالحه من أجل تنفيذه، لكن قد تواجههم إشكالات في تنفيذ هذا الحكم النهائي البات في أصل الدعوى، ومن بين هذه الإشكالات، بل وأكثرها يكمن في غموض منطوق الحكم[1] القاضي بالنقل الجبري للملكية في إطار دعوى الاعتداء المادي.

فالقرار القضائي الصادر في إطار دعاوى الاعتداء المادي على الملكية العقارية وإن كان لا يثير أي إشكالية أو صعوبة في شقه القاضي بالتعويض، إلا أنه في الجانب المتعلق بالنقل الجبري للملكية هناك صعوبة موضوعية تعترض تنفيذه[2]، على اعتبار أن الإدارة (وزارة التربية الوطنية، وزارة الصحة، وزارة التجهيز والنقل...) التي يحكم لفائدتها بالنقل الجبري للملكية لا تتوفر على الصفة لتملك العقار وتقييده في اسمها.

وبغية تذليل هذه الصعوبة، يمكن للإدارة التي استولت على العقار دون الحصول على الإذن بالحيازة رضائيا أو قضائيا أن تثير صعوبة التنفيذ أمام المحكمة المصدرة للحكم، وذلك بتقديم طلب لتفسير الحكم القضائي، وفي هذا الإطار ينص الفصل 26 من ق م م على أنه: "تختص كل

[1] يقصد بغموض منطوق الحكم، كل عيب يعتري الحكم ويجعله غامضا أو فيه جهالة بالشكل الذي يثير إشكالا عند تنفيذه، ومن أمثلة عن غموض منطوق الحكم العقاري، عدم ذكر في الحكم، المساحة، أو عدم ذكر بدل البيع، فعقد البيع هو عقد معاوضة، أو وجود تضارب في الأسباب التي استند عليها منطوق الحكم، أو الحكم بنقل أو إعادة ملكية عقار، دون ذكر جزئه وقسمه المسجل في المحافظة العقارية الموجود بدائرتها اختصاص العقار (حمزة لحلول: غموض الأحكام القضائية العقارية كأحد إشكالات التنفيذ، مقال منشور بمجلة الإحياء، المجلد 22، العدد يناير 2022، ص 735).

[2] (نظم المشرع المغربي صعوبات التنفيذ بشكل عام ضمن المقتضيات الواردة في الفصول 26 و149 و436 من ق.م.م، لكنه لم يعرفه، ويقصد به بأنه تلك المنازعات والاعتراضات التي تقدم من طرف أطراف النزاع أو من الغير، عند التنفيذ أو قبله، لعيب أو بطلان شاب السند التنفيذي أو الإجراءات، أو بروز وقائع جديدة من شأنها أن تؤثر على الحكم المراد تنفيذه، وتهدف هذه الاعتراضات إلى إيقاف تنفيذ الحكم، وهو على نوعين صعوبات وقتية لا تمس جوهر النزاع، وصعوبات موضوعية تهدف إلى الحكم بصحة التنفيذ أو بطلانه، (عبد الرحيم الصقلي: طرق معالجة الادعاءات الواردة على صعوبة تنفيذ الأحكام المدنية، مطبعة الكرامة، الرباط ط/1، 2006 ص 86، 87).

محكمة في الصعوبات المتعلقة بتأويل أو تنفيذ أحكامها أو قراراتها وخاصة في الصعوبات المتعلقة بالمصاريف المؤداة أمامها".

فالإدارة التي قامت بفعل الاعتداء المادي على الملكية العقارية وصدر حكم لفائدتها يقضي بالنقل الجبري للملكية، يمكنها باعتبارها طرفا في النزاع وتقديم مقال لتفسير الحكم إلى الجهة التي أصدرته، وذلك بتضمين الطلب الأسباب والحيثيات التي حالت دون تنفيذ الحكم القاضي بالنقل الجبري للملكية، المتمثلة بالأساس في كونها لا تملك الصلاحية لتملك العقارات وضمها لحيازتها القانونية، وأن الدولة (الملك الخاص)، تبقى صاحبة الاختصاص للقيام بهذا الأمر، لأن من مهامها الرئيسية اقتناء العقارات وتكوين الرصيد العقاري، وتخصيصه لفائدة القطاعات الحكومية من أجل إحداث مرافقها وتجهيزاتها العمومية.

والجدير بالإشارة أن المشرع المغربي لم يفرد الدعوى التفسيرية للحكم الغامض بتنظيم خاص من حيث شروط قبولها وميعاد رفعها، وطرق الطعن فيها، لكن الظاهر أنها تخضع للقواعد العامة لقبول الدعوى المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، المتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية، كما أن تقديمها لا يخضع لمدة معينة، طالما أن تنفيذ الحكم القضائي لم يسقط بالتقادم.

كما يشترط في الدعوى التفسيرية أن يكون منطوق الحكم مبهما أو غامضا، وأن تقدم أمام المحكمة التي أصدرت الحكم الغامض.[1]

وحري بالذكر في هذا المقام، أن حظوظ قبول الطلب والاستجابة له من طرف المحكمة المختصة تزداد إذا كانت الدعوى الأصلية قدمت بحضور الدولة (الملك الخاص)، ولنا كامل الثقة في أن القضاء الإداري وما عهد فيه من إصدار لأحكام وقرارات جريئة وسديدة تراعي الموازنة بين المنافع والأضرار أن يذهب في اتجاه قبول مثل هذه الدعاوى والنطق بأحكام تفسيرية تقضي بنقل الملكية لفائدة الدولة (الملك الخاص)، حتى تتمكن هذه الأخيرة من سلوك إجراءات تنفيذه بنقل الملكية لفائدتها عن طريق تقييد العقار موضوع الاعتداء المادي في اسمها.

المطلب الثاني: إبرام اتفاق بالمراضاة مع الملاك بخصوص نقل الملكية

تطرق المشرع المغربي للاتفاق بالمراضاة بخصوص نقل الملكية أو الإذن بالحيازة في الفصل 42 من القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، حيث حدد شكلية وصيغة إبرامه في محضر يتم إعداده أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها موقع العقار إذا كان المنزوعة ملكيته يقيم بالمكان المذكور.

[1] حمزة الحلول: مرجع سابق، ص 739.

أما إذا كان المنزوعة ملكيته غير مقيم بموقع العقار، فإن الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو عدلي ويبلغ إلى السلطة الإدارية المحلية وتترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة على الأملاك العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37، المتمثلة بالأساس في نقل الملكية لفائدة الإدارة نازعة الملكية.[1]

صحيح أن المقتضيات القانونية السالفة الذكر تهم العقارات التي تم سلوك مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من أجل نقل ملكيتها، غير أنه ليس هناك مانع قانوني يحول دون القياس عليها والأخذ بها في حال صدور حكم يقضي بالنقل الجبري للملكية مقابل تعويض في إطار دعاوى الاعتداء المادي، حيث يمكن للدولة (الملك الخاص) ربط الاتصال بالملاك المعتدى على ملكيتهم العقارية واستخلصوا تعويضا جراء ذلك، من أجل حثهم على إبرام اتفاق بالمراضاة على نقل الملكية لفائدتها، غير أنه ينبغي أن يفرغ هذا الاتفاق في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض، نظرا لأن الأمر يتعلق بنقل الملكية، والمادة 4 من مدونة الحقوق العينية تنص على أنه: "يجب أن تحرر –تحت طائلة البطلان– جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك".[2]

وعلى هذا الأساس، وما دام الأمر مرتبطا بمبدأ سلطان الإرادة، فيمكن للدولة (الملك الخاص)، من أجل التمكن من الحيازة القانونية للعقار، ونقله في ملكيتها أن تستعمل هذه الآلية القانونية، والتنصيص في حيثيات الاتفاق بالمراضاة على أن الأمر يتعلق بتسوية وضعية عقار تم الحكم بالنقل الجبري لملكيته مقابل تعويض تم استخلاصه من الاعتمادات المالية المرصودة لتنفيذ الأحكام القاضية في الميزانية الخاصة للإدارة المعتدية.

هذا، والجدير بالذكر أن الاتفاق بالمراضاة كآلية قانونية يمكن الاعتماد عليها في نقل ملكية العقارات موضوع دعاوى اعتداء مادي تطرح بعض الصعوبات الواقعية والقانونية، لعل أهمها إمكانية امتناع المتضررين من فعل الاعتداء عن التنازل عن الحيازة القانونية للعقار، خصوصا إذا تعلق الأمر بحكم قضى بالفقد الجبري للمساحة الكلية للعقار المحفظ، بحيث لا يرى الملاك من إبرام الاتفاق المذكور أي مصلحة تعود عليهم، بخلاف ما إذا كان الأمر يهم نزعا غير مباشر

[1] القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403هـ (15 يونيو 1983)، ص 980، المادة 42.

[2] المادة 4 من مدونة الحقوق العينية.

لجزء من مساحة كلية لعقار موضوع رسم عقاري، ففي هذه الحالة غالبا ما يوافق المستفيدون من التعويض في إطار دعوى الاعتداء المادي على إبرام الاتفاق بالمراضاة نظرا لحاجتهم الماسة لتقسيم العقار وإفراده برسم عقاري بغية تيسير مسألة تفويته لفائدة الغير.

من جهة أخرى يبقى نجاح عقد الاتفاق بالمراضاة في نقل ملكية العقار المحكوم بالفقد الجبري لملكيته في إطار دعاوى الاعتداء المادي رهينا بقبول تقييده من طرف المحافظ على الأملاك العقارية الذي قد يتشبث بحرفية منطوق الحكم القاضي بالنقل القسري للملكية المضمن ببنود عقد الاتفاق بالمراضاة، على أنه من الناحية الواقعية هناك حالات عملية تم فيها نقل الملكية لفائدة الدولة (الملك الخاص) بناء على محضر اتفاق بالمراضاة تم إبرامه استناد لحكم صادر عن القضاء الإداري قضى بالتعويض مقابل النقل الجبري للملكية لفائدة الإدارة المسؤولة عن فعل الاعتداء.

وفي غالب الأحيان تنصب هذه الاتفاقات بالمراضاة على العقارات المحفظة، لأنها تتوفر على مركز قانوني يتمثل في القوة التطهيرية للرسم العقاري، يجعلها في مأمن من إمكانية التعرض على نقل ملكيتها لفائدة الدولة من طرف الأغيار، بخلاف العقارات غير المحفظة التي يستند مالكوها على رسوم ملكية أو استمرار قد تتخلف فيها في بعض الأحيان الضوابط المتطلبة في تأسيسها من طرف العدول، الأمر الذي يجعل مسألة التعرض عليها من طرف الأغيار في حال إيداع مطلب لتحفيظها من طرف الدولة (الملك الخاص) واردا جدا.

المطلب الثالث: مبادرة الدولة (الملك الخاص) للمطالبة بنقل الملكية في اسمها والعدول عن التماس الإخراج من الدعوى

إن قيام الإدارة بوضع اليد على عقارات الأغيار وإحداث مرفق أو تجهيز عمومي عليها حيادا على الضوابط القانونية المعمول بها، يدرج عملها في إطار الاعتداء المادي المنقطع الصلة بالمشروعية، ويترتب عنه بالتالي قيام المسؤولية الإدارية، وقد دأب القضاء الإداري في السنوات الأخيرة بعد التحقق من واقع الاحتلال، على الحكم بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال والفقد الجبري للملكية مقابل نقل الملكية.

والمتتبع لوقائع وحيثيات الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في هذا الإطار، يتبين له أن الدولة (الملك الخاص) إذا كانت طرفا في الدعوى، غالبا ما تدفع بكونها غير مسؤولة عن عملية الاعتداء المادي على العقار، وتلتمس من المحكمة الحكم بإخراجها من الدعوى، نظرا لأن مهمتها تنحصر في اقتناء العقارات إما بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية وتخصيصها لفائدة الإدارات العمومية من أجل إحداث مرافقها الإدارية، حيث جاء في حكم للمحكمة الإدارية بفاس، "وبناء على مذكرة جوابية للمديرية الجهوية لأملاك الدولة بفاس مؤرخة في 8 يونيو 2009 تلتمس فيها إخراجها

من الدعوى الجارية دون قيد أو شرط لكونها غير معنية بموضوعها لأن مهمتها تنحصر طبقا للفصل 13 من المرسوم رقم 207.995 بتاريخ 23 أكتوبر 2008 بشأن اختصاصات وتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية في اقتناء العقارات اللازمة لإنجاز مختلف مشاريع الإدارات العمومية عن طريق المراضاة أو نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، أما مسألة احتلال هذه العقارات والبناء فوقها فإنه يبقى من عمل الإدارة صاحبة المشروع، وفي هذه النازلة يتعلق الأمر بوزارة التربية الوطنية كما جاء في مقال المدعي"[1].

إن التوجه الذي دأبت الدولة (الملك الخاص) على سلوكه في قضايا الاعتداء المادي من شأنه أن يفرغ أحكام وقرارات المحاكم الإدارية القاضية بالنقل الجبري للملكية مقابل التعويض المحكوم به من محتواها، نظرا لأن مسألة تسوية وضعية العقار ونقل ملكيته من حيازة الملاك الذين تقدموا بالدعوى إلى حيز الملك الخاص للدولة يبقى رهينا بتوفر الجهة المحكوم لفائدتها بنقل الملكية على الصفة والمركز القانوني لسلوك مسطرة تنفيذ الحكم أمام المحافظة العقارية المختصة ترابيا، لذا وفي ظل استمرار الدولة (الملك الخاص) بالدفع بعدم مسؤوليتها القانونية عن فعل الاعتداء، وتشبثها أمام القضاء بضرورة استصدار حكم يقضي بإخراجها من الدعوى فإن الحكم القاضي بالملكية لفائدة الإدارة المعتدية يبقى غير ذي موضوع وعديم الجدوى والفعالية، ويطرح بشدة إشكالية الغاية من النطق بأحكام وقرارات قضائية دون التمكن من تنفيذها وإنتاج آثارها في مواجهة الأطراف.

ولتفادي هذا الإشكال، ومن أجل تمكين الدولة (الملك الخاص) من نقل ملكية العقارات المحكوم بفقد ملكيتها في إطار دعاوى الاعتداء المادي، أقترح أن يتم العدول من طرف مديرية أملاك الدولة عن التماس الإخراج من الدعوى، والمبادرة بدل ذلك إلى طلب الحكم بنقل الملكية في اسمها خصوصا إذا كانت مدخلة في الدعوى، أو قدمت الدعوى بحضورها، وذلك من منطلق أنها تعد بمثابة وكيل عقاري على الإدارات العمومية فيما يخص توفير الأملاك العقارية وتخصيصها لفائدتها، وأن مهمتها كذلك حماية وتطهير عقارات الدولة التي تحتضن مشاريع تكتسي صبغة المنفعة العامة، ولا شك أن القضاء الإداري الذي كانت له الجرأة للحكم بالفقد الجبري للملكية، رغم أن الأمر يتعلق بعمل إداري يفتقد للمشروعية قادر على بلورة توجه جديد يسير في اتجاه الاستجابة لطلبات الدولة (الملك الخاص) الرامية للحكم بنقل الملكية لفائدتها.

إن تبني الدولة (الملك الخاص) للتوجه الرامي لطلب الحكم بنقل الملكية بدل الاستمرار في طلب الإخراج من الدعوى من شأنه أن يمكنها من تكوين رصيد عقاري مهم، وبالتالي قابلية هذه

---

[1] الحكم عدد 1036 بتاريخ 13 شتنبر 2011 صادر عن المحكمة الإدارية بفاس في الملف رقم 2009/12/88 غير منشور.

الممتلكات العقارية للتقييم والتثمين والتدبير والتداول، خاصة وأن الدولة بحاجة لمصادر دخل إضافية ولتمويلات مبتكرة تساهم في تنامي وتزايد مداخيل الخزينة العامة.

قائمة المصادر والمراجع:

- الحكم عدد 1036 بتاريخ 13 شتنبر 2011 صادر عن المحكمة الإدارية بفاس في الملف رقم 2009/12/88 غير منشور.
- دستور المملكة المغربية لسنة 2011.
- الشريف، عزيزة (1995): دراسة في الرقابة الدستورية التشريعية، مطبعة الفيصل.
- الصقلي، عبد الرحيم (2006): طرق معالجة الادعاءات الواردة على صعوبة تنفيذ الأحكام المدنية، مطبعة الكرامة، الرباط ط/1.
- ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود كما تم تعديله وتتميمه.
- عبد العظيم، المنعم (1977): حجية الأمر المقضي، بحث منشور في مجلة العدالة، العدد 16 أبو ظبي.
- عزب، أشرف إسماعيل (2011): حدود رقابة القاضي في الشريعة الاسلامية، ط/1، جامعة القاهرة كلية الحقوق.
- القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 25 ذي الحجة 1432هـ (22 نونبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نونبر 2011.
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432هـ 22 نونبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نونبر 2011).
- القانون رقم 81.07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403هـ (15 يونيو 1983).
- قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط (2014): عدد 1500، صادر بتاريخ 01 أبريل 2014 في الملف عدد 430/12/6، غير منشور.
- لحلول، حمزة (2022): غموض الأحكام القضائية العقارية كأحد إشكالات التنفيذ، مقال منشور بمجلة الإحياء المجلد 22، العدد يناير.

- المرسوم رقم 995-07-2صادر في 23 من شوال 1429 (23 أكتوبر 2008) بشأن اختصاصات وتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية، الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 6 نونبر 2008.
- المشرفي، أمال (2004): الاعتداء المادي للإدارة في العمل القضائي للمحاكم الإدارية بين التطور والتراجع، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة، عدد 47.